

Caserta, giugno 2023

Ill.mo G.U.
Dott. Alessandro Auletta

OGGETTO: **TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD - III SEZIONE CIVILE**
Procedimento R.G. n. 402/2020

Relazione di Aggiornamento Stima del **LOTTO N.4**

PREMESSA

In data 23 gennaio 2023, il Giudice dott. Alessandro Auletta, con Decreto notificato a mezzo pec, nominava lo scrivente quale tecnico estimatore al fine di aggiornare il valore di mercato dei beni immobili di proprietà del dott. xxxxxxxxxxxxxx distribuiti nel Comune di Marano di Napoli (NA) individuati con il Lotto n. 4 nel Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 534/2015.

In data 4 aprile 2023, lo scrivente, in udienza, dichiarava l'accettazione dell'incarico per la stima dei beni e prestava giuramento.

In data 28 aprile 2023, a mezzo pec, il Giudice dott. Alessandro Auletta sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 4 aprile 2023, trasmetteva i quesiti "illo tempore" posti per l'aggiornamento della perizia estimativa compiuta nell'ambito del procedimento esecutivo.

CONTROLLO PRELIMINARE

Il procedimento R.G. n. 402/2020 riguarda un **giudizio di divisione** in relazione alle quote indivise di un compendio immobiliare pignorato e non presentando la documentazione tipica del procedimento espropriativo si riporta di seguito il controllo preliminare dell'originaria relazione di stima:

Dopo il giuramento, lo scrivente provvedeva ad estrarre copia della documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio del procedimento di esecuzione immobiliare. In data 18 ottobre 2017, il sottoscritto depositava telematicamente i moduli per il controllo della documentazione, ciascuno per ogni immobile pignorato (n.5), riportante:

- **il nominativo del creditore procedente:** Deutsche Bank AG - London Branch C.F. 80107050157;



- **il titolo esecutivo posseduto:** Mutuo ipotecario a rogito notaio Salvatore Sica del 2 marzo 1993, rep. 91868 racc. 22457;
- **i nominativi dei debitori:** xxxxxxxxxx nato il xx xxxxx xxxx a xxxxxxxxxx (xx), C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxx xxxxx xxxxxxxxxx nato il xx xxxx xxxx a xxxxxxxxxxx (xx), C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx;
- **la data di notifica del pignoramento:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx
- **la data di trascrizione del pignoramento:** 01 ottobre 2015
- **la data del deposito dell'istanza di vendita:** 28 settembre 2015
- **la data del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva:** 29 ottobre 2015
- **la presenza di pignoramenti precedenti o contestuali:** NO
- **i nominativi dei comproprietari quando presenti:**
 - LOTTO n. 4:**
 1. xxxxxxxxxx nato a xxxxx il xx xxxxx xxxx, C.F. xxxxxxx, quota 9/648 (nove seicentoquarantottesimi);
 2. xxxxxxxxxx nata a xxxxx il xxxxxxx, C.F. xxxxxx, quota 9/648 (nove seicentoquarantottesimi);
 3. xxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxx, quota 8/648 (otto seicentoquarantottesimi);
 4. xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxx, quota 8/648 (otto seicentoquarantottesimi);
 5. xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxx, quota 20/648 (venti seicentoquarantottesimi).
- **il nominativo del creditore ipotecario:** EQUITALIA SUD S.p.A. - C.F. 11210661002 - nei confronti di xxxxxxxxxxx - debitore esecutato - gravante sulla quota di 500/1000 (cinquecento millesimi) delle unità immobiliari site in Marano di Napoli
- **la documentazione allegata all'istanza di vendita:** nota di iscrizione del pignoramento e certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale



MICHELE TARABUSO

ingegnere

viale Giulio Douhet 33,
81100 Caserta (CE)

m.tarabuso@mirastudio.it

- **il titolo di acquisto della proprietà in capo agli esecutati e la data del titolo di acquisto:**

1. LOTTO n.1 e LOTTO n.3:

Successione legittima in morte di xxxxxxxx (xxxx) registrata a Napoli il 27 maggio 2008 al n. 1334/71/8 e trascritta a Napoli 2 in data 08 settembre 2008 ai nn. 47053/30141, accettazione tacita di eredità trascritta a Napoli 2 in data 01 marzo 2010 ai nn. 9970/6651.

2. LOTTO n.2 e LOTTO n.4:

Successione legittima in morte di xxxxx (come sopra) e successione legittima in morte di xxxxxxxxx (xxxx) registrata a Napoli il 29 luglio 2003 al n. 4322/4511 e trascritta a Napoli 2 in data 02 maggio 2007 ai nn. 31939/15909; successivamente integrata con dichiarazione presentata a Napoli in data 25 maggio 2010 n. 2154/9990/10 e trascritta a Napoli 2 in data 20 settembre 2010 ai nn. 41216/28177; Accettazione tacita di eredità trascritta a Napoli 2 il 25 giugno 2010 ai nn. 30456/20890.

- **i dati catastali degli immobili pignorati:**

LOTTO n.1: NCEU Comune di Marano di Napoli

Foglio 15, particella 197, sub 1, cat. A/4

Foglio 15, particella 197, sub 2, cat. A/4

LOTTO n.2: NCEU Comune di Marano di Napoli

Foglio 38, particella 72, sub 9, cat. A/5

LOTTO n.3: NCEU Comune di Marano di Napoli

Foglio 38, particella 144, sub 1, cat. A/5

LOTTO n.4: NCEU Comune di Marano di Napoli

Foglio 38, particella 144, sub 4, cat. A/5

La documentazione è risultata pertanto completa.

LE OPERAZIONI PERITALI e SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Le operazioni peritali sono consistite preliminarmente nella verifica della documentazione presente nel fascicolo di causa e successivamente in sopralluoghi presso i beni oggetto di stima e nelle relative indagini estimative e precisamente:

In data 1° giugno 2023 lo scrivente, dopo un attento studio degli atti di causa, ha provveduto a svolgere un sopralluogo presso l'immobile oggetto

di stima per accertare lo stato dei luoghi rispetto a quanto rilevato nell'anno 2017.

Dall'accertamento non sono emerse variazioni dello stato dell'immobile originariamente rilevato per l'unità immobiliare individuata catastalmente Foglio 38, Particella 144, Sub 1 e 4 (via Ferrigno).

Successivamente, sulla base dei dati in possesso ha provveduto ad effettuare accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Napoli presso la sezione "Servizi Catastali" estraendo Visure catastali e schede planimetriche degli immobili oggetto di stima.

Infine, ha effettuato una ricognizione di mercato per la stima del più probabile valore del cespite, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Tenuto conto di quanto accertato, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, il **Lotto n. 4** è costituito da:

Bene immobile, individuati nel Comune di Marano di Napoli, così distinti in catasto: NCEU, foglio 38, p.lla 144, sub 4.

QUESITO n.1	Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
----------------	--

Come indicato nell'originaria relazione di stima per la procedura esecutiva:

Trattasi del pignoramento della quota di proprietà pari a 297/648 in capo a xxxxxxxxxxxxxx e 297/648 in capo a xxxxxxxxxxxxxx di un'unità di abitazione di tipo popolare ubicata al piano primo rispetto a quota strada e piano rialzato rispetto alla quota 0.00 del cortile comune di accesso alle unità, di un fabbricato sito in Via Ferrigno, 8 nel comune di Marano di Napoli (NA).

Il diritto reale pignorato è correttamente indicato nell'Atto di pignoramento, notificato in data 3 agosto 2015 e trascritto in data 1° ottobre 2015 presso l'Ufficio del Territorio di Napoli 2, ai numeri 32305/27990, corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di:

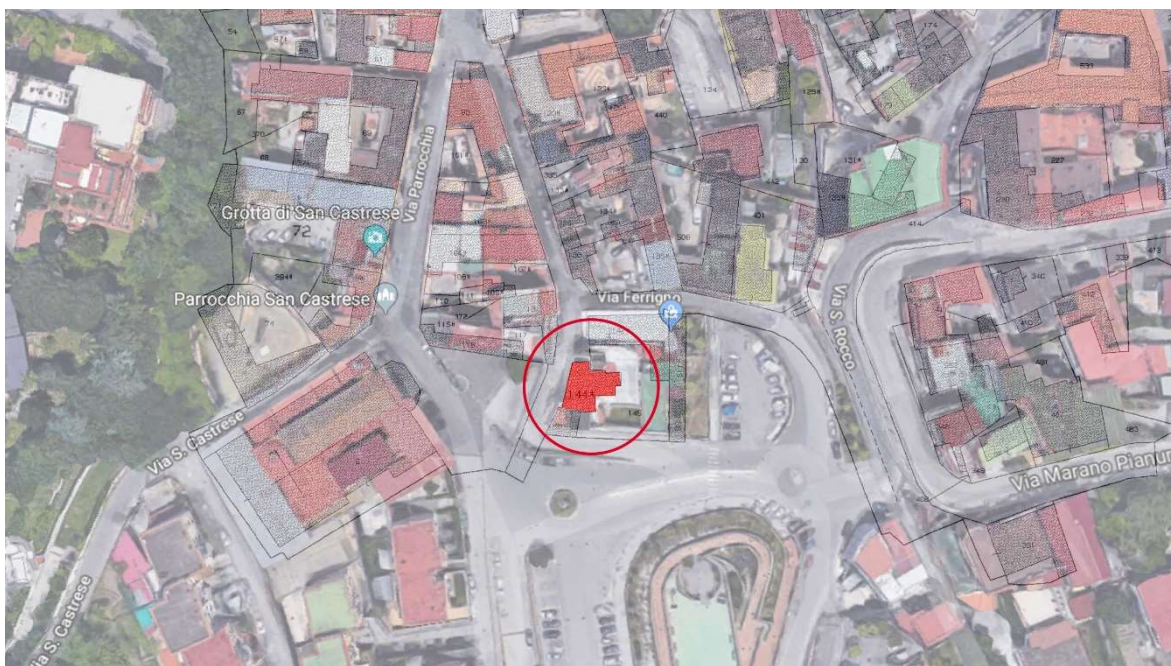
- Successione legittima in morte di **xxxxxxxxxx** (xxxx) registrata a Napoli in data 25 maggio 2010 n. 2154/9990/10 e trascritta a Napoli 2 in data 20 settembre 2010 ai nn. 41216/28177, accettazione tacita di eredità trascritta a Napoli 2 il 25 giugno 2010 ai nn. 30456/20890;

- Successione legittima in morte di **xxxxxxx** (xxxx) registrata a Napoli il 27 maggio 2008 al n. 1334/71/8 e trascritta a Napoli 2 in data 08 settembre 2008 ai nn. 47053/30141, accettazione tacita di eredità trascritta a Napoli 2 in data 01 marzo 2010 ai nn. 9970/6651 (**All.6_Ispezioni Ipotecarie**).

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento risultano correttamente indicati e coincidono con i dati catastali attuali (**All.2_Visure e Planimetrie Catastali**).

Il lotto confina con particella 145 e porzione slargo di Via Ferrigno a nord/nord-est, con p.lla 145 ad ovest e sud, e con Via Ferrigno a est.

Si riporta di seguito la sovrapposizione tra l'ortofoto satellitare e l'estratto della mappa catastale, per una perfetta individuazione del compendio staggito.



QUESITO n.2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
----------------	--

Il **LOTTO n.4**, come anticipato, è costituito da un'unità di abitazione di tipo popolare ubicata al piano primo rispetto a quota strada e piano rialzato rispetto alla quota 0.00 del cortile comune di accesso alle unità, di un fabbricato sito in Via Ferrigno, 8 nel comune di Marano di Napoli (NA).

Individuazione e descrizione del bene

L'unità individuata catastalmente al Foglio 38 - P.lla 144 - Sub 4 è caratterizzata da tre vani. La superficie commerciale complessiva è di mq 42,42.

L'ingresso all'unità avviene dall'androne condominiale al quale si accede per mezzo di una scala, da via Ferrigno per mezzo di un portone pedonale. L'unità si presenta allo stato grezzo in condizioni scadenti con ambienti colmi di rifiuti e materiali di risulta di vario genere. Non risulta allacciata alla rete elettrica e idrica.

Si riportano di seguito delle foto dell'originaria perizia che potranno essere confrontate con le attuali riportate nell'allegato fotografico.

Le foto ben descrivono l'esterno e l'interno dell'unità immobiliare che costituisce il **LOTTO n.4**.





Caratteristiche e destinazione della zona

Il **LOTTO n.4**, come sopra definito, è ubicato nel centro storico del comune di Marano di Napoli (NA), si tratta del nucleo originario dell'abitato, da salvaguardare nella sua tessitura insediativa.

Parti comuni

L'unità immobiliare è facente parte di un fabbricato che affaccia sul cortile comune di accesso all'unità posta a una quota differente rispetto alla quota stradale di Via Ferrigno. L'accesso avviene per mezzo di un vano scala di collegamento ad unica rampa e coperto con copertura a volta. La comunione della corte si presume tale per le caratteristiche di accessibilità ed uso e nulla risulta dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio.

Caratteristiche strutturali ed impiantistiche

L'unità immobiliare che individua il **LOTTO n.4** è caratterizzata da struttura portante in tufo; i locali di abitazione sono riportati al grezzo, non risultano pavimentati e le pareti non sono rifinite al civile. È presente solo l'intonaco sulle facciate esterne. Non sono presenti gli infissi. L'unità non risulta allacciata a nessuna rete.

Determinazione della Superficie Commerciale

La superficie commerciale è stata determinata come somma:

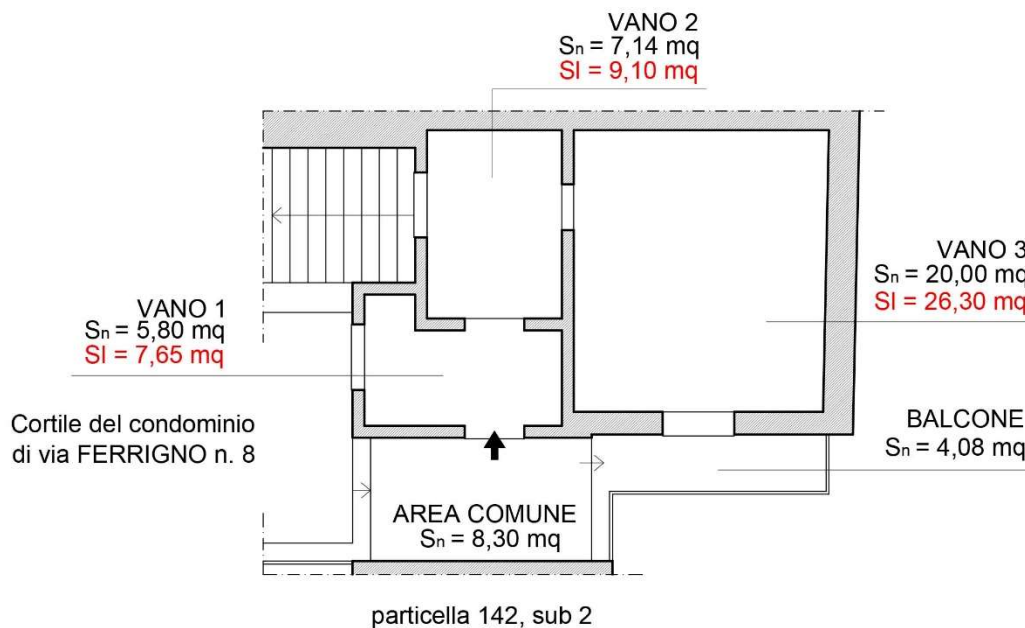
- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento e precisamente: balconi, terrazzi e similari (Qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, essa sarà computata al 25% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq e, qualora siano non comunicanti, computata al 15% fino a 25 mq); giardini, aree a verde e corti (Tali aree scoperte vanno computate al 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti e va computata al 2% per le superfici eccedenti detto limite);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare: cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc. (Essi vanno computati al 50%, qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, e al 25% qualora non siano comunicanti).

Scommerciale = 100% della superficie di vani e accessori diretti + 50% della superficie di vani di servizio + 25% della superficie di pertinenze di ornamento quali balconi e terrazzi fino a 25 mq + 10% della superficie di pertinenze di ornamento quali balconi e terrazzi (eccedente i 25 mq) e giardini, aree a verde e corti fino a un quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti + 2% della superficie di pertinenze di ornamento quali giardini aree a verde e corti fino a 25 mq per le superfici eccedenti un quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti.

In particolare, le altezze dei locali di abitazione e le rispettive superfici nette e lorde, nonché quelle commerciali, con i relativi coefficienti correttivi, si evincono dalle tabelle e dai grafici del rilievo dello stato di fatto che di seguito si riportano:

U.I. in Marano di Napoli (NA) al Foglio 38 Particella 144 Sub 4 Ctg A/5 - via Ferrigno n. 8	Superfici (mq)				Condizioni
	Su	Slorda	Coeff.	SLV	
SUPERFICI PRINCIPALI					
P1 Vano 1	5,80	7,65	1,00	7,65	scadenti
P1 Vano 2	7,14	9,10	1,00	9,10	scadenti
P1 Vano 3	20,00	26,30	1,00	26,30	scadenti
P1 Balcone	4,08	-	0,25	1,02	scadenti
Totale (mq)	45,32	41,40		44,07	
SUPERFICI ACCESSORIE					
P1 Area Comune	8,30	-	0,10	0,83	mediocri
TOTALE SUPERFICIE LORDA VENDIBILE				0,83	
TOTALE				44,90	

Di seguito si riporta il rilievo dello stato dei luoghi (**All.5_Rilievo metrico dello Stato dei Luoghi**):



Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Essendo inoltre allo stato grezzo e privo di ogni impianto, i costi per l'acquisizione dello stesso si possono stimare in circa 300,00 euro al completamento delle opere di finitura.

QUESITO n.3	Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
----------------	--

Il **LOTTO n.4** è così identificato catastalmente (**All._Visure e Planimetrie Catastali**):

Situazione delle unità immobiliari dal 01/01/1992						
NCEU Comune di Marano di Napoli						
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
38	144	4	A/5	2	2,5 vani	Euro 72,30

Situazione delle unità immobiliari dall'impianto meccanografico precedenti al 30/06/1987						
NCEU Comune di Marano di Napoli						
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
38	144	4	A/5	2	2,5 vani	£. 380

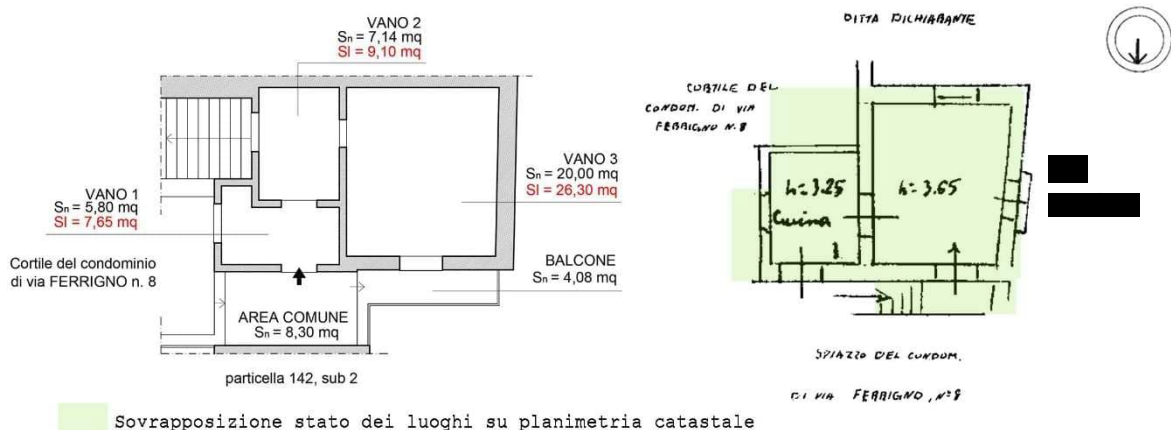
Rispondenza formale dei dati catastali

Dal confronto, emerge l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali attuali.

Risultanze Attuali	Atto di Pignoramento	Nota di trascrizione
NCEU Comune di Marano di Napoli (NA) Foglio 38, particella 144, sub 4, categoria A/5, consistenza 2,5 vani, classe 2, piano 1-2, rendita catastale euro 72,30.	NCEU Comune di Marano di Napoli (NA) Foglio 38, particella 144, sub 4, categoria A/5, consistenza 2,5 vani, classe 2, piano 1-2, rendita catastale euro 72,30.	NCEU Comune di Marano di Napoli (NA) Foglio 38, particella 144, sub 4, categoria A/5, consistenza 2,5 vani, classe 2, piano 1-2, rendita catastale euro 72,30.

Difformità della situazione reale rispetto a quella catastale

Lo stato reale dei luoghi risulta difforme rispetto alle planimetrie catastali presenti in atti. In particolare, come si evince dal confronto delle planimetrie catastali e il rilievo dello stato dei luoghi che di seguito si riporta, vi sono difformità di altezze, distribuzione interna dei vani, diversa destinazione dei vani nonché difformità in merito al numero e l'ubicazione delle aperture. La difformità sostanziale sta nella diversa consistenza piano volumetrica dei luoghi rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presenti in atti.



Ciò premesso sarà necessario eseguire l'adeguamento catastale finalizzato a registrare la situazione dello stato reale delle unità immobiliari.

Pertanto, per il totale adeguamento catastale dei luoghi è possibile computare una spesa di circa 1.000,00 euro.

QUESITO n.4	Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
----------------	---

LOTTO n. 4: quota di proprietà pari a **458/1000** in capo a xxxxxxxxxx e **459/1000** in capo a xxxxxxxxxx di un'unità di abitazione di tipo popolare, costituita da tre vani riportati al grezzo, privi di finiture, infissi e impianti in genere, ubicata al piano primo rispetto a quota strada e piano rialzato rispetto alla quota 0.00 del cortile comune di accesso alle unità, di un fabbricato sito in **Via Ferrigno, 8** nel comune di **Marano di Napoli (NA)**, riportate al **CF** del Comune di Marano di Napoli al **Foglio 38, particella 144, subalterno 4**; confina con particella 145 e porzione slargo di Via Ferrigno a nord/nord-est, con p.lla 145 ad ovest e sud, e con Via Ferrigno a est; il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alle planimetrie catastali presenti in atti in ordine a altezze, distribuzione interna dei vani, numero e ubicazione delle aperture; nonché conformazione plano volumetrica; l'unità è stata edificata in data antecedente il 1967.

PREZZO BASE ASTA: 27.670,00 euro in c.t.

QUESITO n.5	Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
----------------	--

Si premette che con "Rettifica di Intestazione all'attualità del 04/02/2016 - C/V Rettifica Quote Voltura n. 5261.1/2016 - Pratica n. NA0051701 in atti dal 04/02/2016" sono variate nella nomenclatura in millesimi le quote di proprietà degli originari intestatari indicati precedentemente in 648esimi come da prospetto:

Intestatario	Quota di proprietà come da Visura Catastale del			
	al 2016		all'attualità	
	297/648	0,458	458/1000	0,458
	297/648	0,458	459/1000	0,459
	9/648	0,014	14/1000	0,014
	9/648	0,014	14/1000	0,014
	8/648	0,012	12/1000	0,012
	8/648	0,012	12/1000	0,012
	20/648	0,031	31/1000	0,031
Totale quote di proprietà	648/648	1,000	1000/1000	1,000

La variazione intervenuta non incide sulle originarie quote indicate come si può ben verificare dallo sviluppo dei rapporti indicati in tabella.

Si riporta di seguito la ricostruzione dei passaggi di proprietà intervenuti anteriore al ventennio.

Risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento del 01 ottobre 2015, risultano i seguenti passaggi di proprietà.

Al ventennio, l'immobile oggetto di stima risultava di proprietà di xxxxxxxx e xxxxxxxx in ragione dei 14/72 in regime di comunione legale dei beni e del solo signor xxxxxxxx in ragione di 52/72 (**All. _Ispezioni Ipotecarie**):

- per successione legittima in morte di **xxxxxxx** (xxxx) e precisamente: *Successione registrata a Napoli in data 25 maggio 2010 n. 2154/9990/10 e trascritta a Napoli 2 in data 20 settembre 2010 ai nn. 41216/28177, accettazione tacita di eredità trascritta a Napoli 2 il 25 giugno 2010 ai nn. 30456/20890, la quota veniva assegnata al coniuge e ai figli;*
- per successione legittima in morte di **xxxxxxx** (xxxx) e precisamente: *Successione registrata a Napoli il 27 maggio 2008 al n. 1334/71/8 e trascritta a Napoli 2 in data 08 settembre 2008 ai nn. 47053/30141, accettazione tacita di eredità trascritta a Napoli 2 in data 01 marzo 2010 ai nn. 9970/6651 la quota veniva assegnata ai figli.*

Inoltre, l'unità immobiliare di cui trattasi risulta intestata ai seguenti soggetti le cui quote di proprietà sono state rettificate in seguito alla "Rettifica Di Intestazione all'attualità del 04/02/2016 - C/V Rettifica Quote Voltura n. 5261.1/2016 - Pratica n. NA0051701 in atti dal 04/02/2016":

3. **xxxxxxx** nato a xxxx il xxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx, **quota di proprietà 14/1000;**
4. **xxxxxxx** nata a xxx il xxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx, **quota di proprietà 14/1000;**
5. **xxxxxxxxxxx** nata a xxxxxx (xx) il xxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx, **quota di proprietà 12/1000;**
6. **xxxxxxx** nato a xxxxxx (xx) il xxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx, **quota di proprietà 12/1000;**
7. **xxxxxxx** nato a xxxxx il xxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx, **quota di proprietà 31/1000.**

Trattasi di atto anteriore al ventennio avente natura di atto *mortis causa*, pertanto lo scrivente ha eseguito autonoma ispezione presso i registri

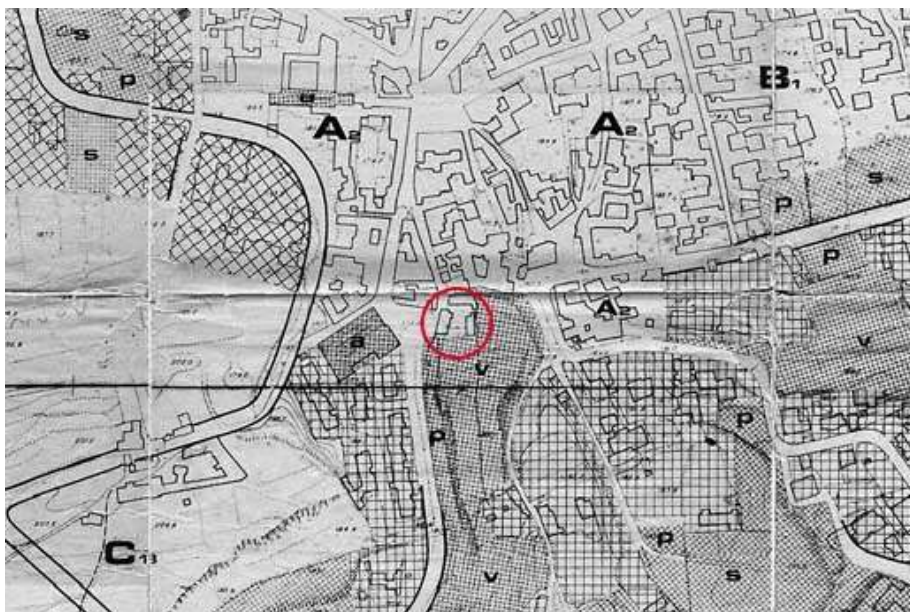
immobiliari sul nominativo del dante causa, sig. xxxxxxxx. Dalla ricerca sono emersi i seguenti passaggi di proprietà:

- Atto *mortis causa*: successione legittima in morte di **xxxxxxx** nata il xxxxxxxx a xxxxxxx (xx) e deceduta in data 19 maggio 1977 e precisamente: Successione registrata a Napoli l'8 giugno 2010 (modificativa della precedente n.1014 vol.2463) ai nn. 2347/9990 e trascritta a Napoli 2 il 7 aprile 2011 ai nn. 14231/10126.
- Atto *inter vivos* e precisamente: Atto di Donazione per notaio Salvatore Sica di Marano di Napoli a favore di xxxxxx, contro **xxxxxxx** nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxx, repertorio n. 70858 registrato a Napoli al volume B, al n. 1940 del 14 febbraio 1979.

QUESITO n.6	Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
----------------	---

Il bene oggetto di pignoramento ricade urbanisticamente in zona omogenea A2. In particolare, le "zone A2:" sono definite dall'art. 19 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Marano di Napoli, come zone individuate quale nucleo originario dell'abitato da salvaguardare nella sua tessitura insediativa. In dette zone sono ammissibili interventi attuativi sia preventivi che diretti, di ristrutturazione edilizia all'interno delle sagome plano volumetriche preesistenti.

Di seguito si riporta stralcio del Piano Regolatore Generale vigente:



Per la legittimità del realizzato, lo scrivente dopo un'accurata ricerca presso l'archivio del Comune di Marano di Napoli, non ha avuto riscontro sulla presenza di titoli edilizi recenti o non, come da attestazione dell'UTE del Comune di Marano del 19 dicembre 2017, ma può affermare che i fabbricati sono stati edificati prima del 1967. Dall'indagine non sono infatti emersi provvedimenti autorizzativi relativi alle suddette unità immobiliari né contenziosi per opere abusive.

Attualmente risulta pertanto una difformità catastale.

QUESITO n.7	Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
----------------	--

Attualmente l'immobile non risulta occupato.

QUESITO n.8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
----------------	---

Come riportato nell'originaria perizia:

In merito ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si evidenzia (**All. _Ispezioni Ipotecarie**):

- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/2015 - Registro Particolare 27990 Registro Generale 35302 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 8210 del 03/08/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in MARANO DI NAPOLI (NA).

In riferimento agli oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, lo scrivente precisa che:

- non sono presenti altri procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non c'è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- non sono presenti altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
- non esistono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.

QUESITO n.9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
----------------	---

I beni non ricadono su suolo demaniale e non vi sono diritti demaniali di tipo patrimoniale sull'immobile oggetto della presente relazione.

QUESITO n.10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
-----------------	--

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello né uso civico.

QUESITO n.11	Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
-----------------	---

L'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale.

QUESITO n.12	Procedere alla valutazione dei beni.
-----------------	--------------------------------------

Lo scrivente, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, ha ritenuto opportuno far ricorso sia al metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA), in quanto sono disponibili dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare attivo, sia al metodo finanziario, mediante l'attualizzazione dei flussi finanziari futuri determinati dal bene.

METODO DEL CONFRONTO

Il metodo del confronto determina il valore di mercato di un bene confrontando le sue caratteristiche con quelle di beni simili, appartenenti allo stesso mercato, di cui si conosca il prezzo in quanto oggetto di compravendite recenti. Il metodo di confronto dà ovviamente risultati tanto più precisi quanto più sono numerose ed attendibili le contrattazioni prese a riferimento, quanto più tali contrattazioni si riferiscano a beni simili a quelli da stimare, quanto più le caratteristiche considerate siano tali, per precisione ed ampiezza, da definire perfettamente i beni.

A tal fine per la determinazione del valore di mercato degli immobili, lo scrivente utilizzerà il procedimento di stima sintetico comparativo facendo riferimento alle quote medie di mercato di alcuni operatori immobiliari della zona, ai valori pubblicati sul sito delle aste immobiliari e, in ultimo, alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Individuato il valore medio di mercato, la determinazione del valore di mercato di un immobile necessita di opportune correzioni scientifiche e procedurali dettate dal "Codice delle valutazioni immobiliari di "Tecnoborsa" che a sua volta fa riferimento agli standard di valutazione

internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS).

In particolare, i valori di mercato suddetti vanno corretti attraverso l'applicazione dei coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali secondo la seguente formula:

$$\text{Valore di Mercato} = \text{Scommerciale} \times \text{Quotazione al mq} \times \text{Coefficienti merito}$$

Pertanto, per gli immobili oggetto di stima le superfici caratteristiche con le relative pertinenze sono di seguito indicate:

U.I. in Marano di Napoli (NA) al Foglio 38 Particella 144 Sub 4 Ctg A/5 - via Ferrigno n. 8	Superfici (mq)				Condizioni
	Su	Slorda	Coeff.	SLV	
SUPERFICIE PRINCIPALI					
P1 Vano 1	5,80	7,65	1,00	7,65	scadenti
P1 Vano 2	7,14	9,10	1,00	9,10	scadenti
P1 Vano 3	20,00	26,30	1,00	26,30	scadenti
P1 Balcone	4,08	-	0,25	1,02	scadenti
Totale (mq)	45,32	41,40		44,07	
SUPERFICIE ACCESSORIE					
P1 Area Comune	8,30	-	0,10	0,83	mediocri
TOTALE SUPERFICIE LORDA VENDIBILE				0,83	
TOTALE				44,90	

Di seguito i dati ottenuti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: MARANO DI NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ANTICO - CORSO UMBERTO, VIA MEROLLA, PIAZZA

Codice zona: B2

Microzona: 1

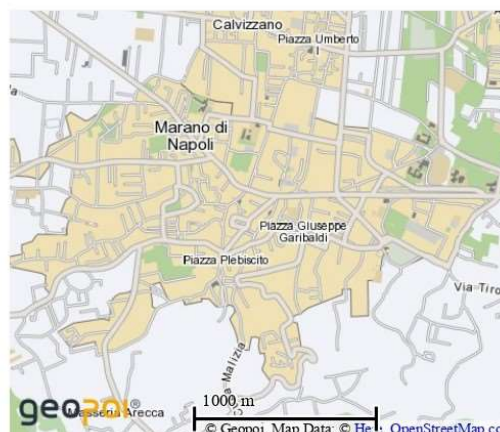
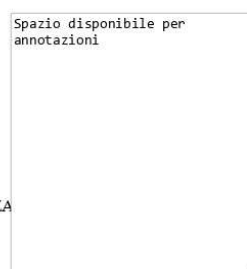
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1700	L	3,4	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1150	L	2,3	3,5	L
Box	Normale	660	1000	L	2,5	3,8	L

Stampa

Legenda



Adottando **il valore di 1.150,00 €/mq** per gli immobili del quartiere in cui ricade Via Ferrigno la determinazione del valore di mercato di un immobile necessita anche delle opportune correzioni scientifiche e procedurali dettate dal "Codice delle valutazioni immobiliari" di "Tecnoborsa" come suddetto.

Tanto premesso, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di merito per l'unità immobiliare del lotto n. 4 sia il seguente:

CARATTERISTICHE	COEFFICIENTI DI MERITO		CARATTERISTICHE	COEFFICIENTI DI MERITO	
		LOTTO 4			LOTTO 4
Ambientali	tipo	F 38 - P.lla 144 - Sub 4	Panoramicità/Orientamento	tipo	adottato
Ottime	1,20	1,00	Ottima	1,20	1,00
Buone	1,00		media	1,00	
Mediocri	0,95		scadente	0,60	
Scadenti	0,90		Caratteri Tecnologici	tipo	adottato
Età	tipo	adottato	Ottimi	1,00	0,70
5 anni	1,00	0,70	Buoni	0,90	
tra i 6 ed i 20 anni	0,90		Mediocri	0,80	
tra i 20 ed i 50 anni	0,80		Scadenti	0,70	
oltre i 50 anni	0,70		Stato di conservazione	tipo	adottato
Tipologia	tipo	adottato	Ottimo	1,20	0,80
Villa	2,00	1,20	Normale	1,00	
Villetta a schiera	1,40		Mediocre	0,80	
Fabbricato civile	1,20		Scadente	0,60	
Fabbricato economico	1,00				
Fabbricato popolare	0,80				
Fabbricato rurale	0,70				
Posizione	tipo	adottato	Coefficiente di merito da applicare		0,66
Periferica	1,00	1,40	€/mq		757,34
Semiperiferica	1,20				
Centrale	1,40				
Degradata	0,90				

Immobili	SLV		Valore a mq	TOTALE
U.I. in Marano di Napoli (NA) al Foglio 38, Particella 144, Sub 4, Ctg A/5 - PIANO PRIMO.	44,90	mq x	757,34 €/mq =	€ 34 004,75

Alla luce di quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile del Lotto n. 4, identificato catastalmente al Foglio 38 del Comune di Marano di Napoli con la Particella 144 Sub 4 (via Ferrigno), esaminato secondo il metodo del confronto ammonta complessivamente a 34.004,75 euro.

METODO FINANZIARIO

In ragione di quanto richiesto dalla disciplina estimativa lo scrivente stimatore ha altresì provveduto a verificare i risultati ottenuti con il metodo del valore di mercato con i risultati ottenuti con il metodo finanziario.

Questo criterio generale può essere svolto secondo diversi procedimenti di stima che forniscono gli schemi logici per la determinazione della formula di attualizzazione del flusso finanziario e del saggio di attualizzazione. Tali procedimenti derivano sostanzialmente dalla combinazione di tre variabili:

- tipo di flusso: reddituale, finanziario o misto.

- durata: limitata o illimitata;
- andamento dei flussi: costante o variabile.

Tuttavia, per i beni immobili, i flussi finanziari sono frequentemente sostituiti dal reddito, parametro di più facile quantificazione. Nella maggior parte dei casi, si può ritenere che il bene immobile oggetto di valutazione produca un reddito annuo, costante, posticipato ed illimitato. In tal caso, la formula di attualizzazione viene denominata capitalizzazione del reddito ed assume questa forma:

$$V_y = R / r$$

Dove:

V_y = valore del bene da stimare y

R = reddito annuo costante posticipato illimitato;

r = saggio di capitalizzazione

I parametri utilizzati per determinare il valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto accertato, sono:

- superficie lorda vendibile = **44,90 mq**
- valore di locazione = **2,50 €/mq per mese**
- incidenza delle spese pari al **20,25%** (fonte Forte/De Rossi)
- saggio di capitalizzazione pari a **3,82%** per immobile ricadente in centro di media dimensione, diminuito delle caratteristiche positive che caratterizzano il compendio, secondo l'incidenza indicata (fonte Orefice):

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE				CORREZIONI	
Tipologia del centro	min	max	medio		
di grande dimensione	0,50%	4,50%	2,50%	caratteristiche di localizzazione	0,18%
di media dimensione	1,50%	5,50%	3,50%	caratteristiche tipologiche	0,04%
di limitata dimensione	2,00%	6,00%	4,00%	caratteristiche produttive	0,10%
				VALORE CORRETTIVO	0,32%

Pertanto, si avrà un valore di mercato pari a:

METODO FINANZIARIO							
superficie commerciale mq	valore locativo mensile	valore locativo annuo	reddito lordo annuo	spese	reddito netto	tasso di capitalizzazione	valore di mercato
44,90	€ 2,70	€ 32,40	€ 1 454,76	20,25%	€ 1 160,17	3,82%	€ 30 370,97

Alla luce di quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile del Lotto n. 4, identificato catastalmente al Foglio 38 del Comune di Marano di Napoli con la Particella 144 Sub 4 (via Ferrigno), esaminato secondo il metodo finanziario ammonta complessivamente a 30.370,97 euro.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Facendo riferimento al valore medio tra i risultati ottenuti:

$$V_m: (\text{€ } 34.004,75 + \text{€ } 30.370,97) / 2 = \text{€ } 32.187,86$$

e detraendo i seguenti oneri:

LOTTO 4/4 - TABELLA DELLE DECURTAZIONI				
VALORE	SPESE PER ADEGUAMENTO CATASTALE	SPESE PER ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENRGETICA	10% DIFFERENZE CICLICHE	PREZZO BASE D'ASTA
€ 32 187,86	€ 1 000,00	€ 300,00	€ 3 218,79	€ 27 669,07

Il più probabile valore di mercato del bene immobile individuato con il Lotto n. 4, identificato catastalmente al Foglio 38 del Comune di Marano di Napoli con Particella 144 Sub 4 (via Ferrigno), sarà pari a: **€ 27.670,00 in c.t.**

QUESITO n.13	Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
--------------	--

L'unità immobiliare che compone il **LOTTO n.4** è di proprietà di una quota indivisa pari a **458/1000** in capo all'esecutato xxxxxxxx e di una quota indivisa pari a **459/1000** in capo all'esecutato xxxxxx. L'intera proprietà è così distribuita tra tutti gli intestatari:

Intestatario	Quota di proprietà come da Visura Catastale del				
	al 2016		all'attualità		
	297/648	0,458	458/1000	0,458	
	297/648	0,458	459/1000	0,459	
	9/648	0,014	14/1000	0,014	
	9/648	0,014	14/1000	0,014	
	8/648	0,012	12/1000	0,012	
	8/648	0,012	12/1000	0,012	
	20/648	0,031	31/1000	0,031	
Totale quote di proprietà	648/648	1,000	1000/1000	1,000	

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ DEI DEBITORI ESECUTATI

Alla luce di quanto sopra lo scrivente stimatore provvederà a determinare il valore della quota immobiliare posseduta dai signori xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Il più probabile valore di mercato di ciascuna quota di proprietà indivisa dei germani xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx ammonta a:

Quota xxxxxxxxxxxxxx:

VALORE DI MERCATO: € 30.370,97 x 0,458 = 13.910,00 euro/ciascuno in c.t.

PREZZO BASE ASTA: € 27.670,00 x 0,458 = 12.673,00 euro/ciascuno in c.t.

Quota xxxxxxxxxxxxxxxxxxx:

VALORE DI MERCATO: € 30.370,97 x 0,459 = 13.940,00 euro/ciascuno in c.t.

PREZZO BASE ASTA: € 27.670,00 x 0,459 = 12.700,00 euro/ciascuno in c.t.

Lo scrivente precisa inoltre che, date le dimensioni e le condizioni dell'unità immobiliare di cui trattasi, questa non è suscettibile di separazione in natura, e non risulta affatto divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

QUESITO n.14	Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.
-----------------	--

Si riporta di seguito le informazioni acquisite nell'originaria relazione di stima:

In data 27 settembre 2017 il comune di Marano di Napoli (NA), dietro richiesta dello scrivente rilascia:

- Certificato di Stato Civile del sig. xxxxxxxx i cui dati sintetici sono riportati di seguito: xxxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxxxx - atto n. 274 parte I serie A 1954, abitante in [REDACTED] Sc. U P. T, residente in questo Comune dal 30/06/2014 per immigrazione da xxxxxxxx (xx), È DI STATO CIVILE: CELIBE.
- Scheda informativa del cittadino Sig. xxxxxxxxxxxx i cui dati sintetici sono riportati di seguito: xxxxxxxxxxxxxxxx nato il xxxxxxx a xxxxxxx (xx) - Atto 251 Parte I Serie A
 - i. Stato civile: xxxxxxx
 - ii. Cittadinanza: ITALIANA
 - iii. Indirizzo: [REDACTED] Sc. U P. 2 dal 25/02/2014
 - iv. Comune di matrimonio: xxxxxxxxxxxxxxxx (xx)
 - v. Data di matrimonio: xxxxx - Atto 194 Parte II serie A
 - vi. Coniuge: xxxxx
 - vii. Dati di immigrazione: xxxxxxxx (xx) il 25/02/2014 pratica n. 236 reg. il 26/02/2014

In data 5 ottobre 2017 l'ufficio dello Stato Civile del Comune di xxxxxxxxxxxx rilascia allo scrivente Estratto per riassunto di atto di Matrimonio dal quale si evince al margine dello stesso il Provvedimento del tribunale di Napoli del 4 marzo 2008 n. 41295/07, con il quale è stata omologata la separazione consensuale, ai sensi degli artt. 151 e 158 del codice civile e del DPR 3 novembre 2000 n. 396.

In merito al regime patrimoniale si osserva che fosse in comunione legale dei beni durante il periodo del matrimonio in quanto nelle annotazioni marginali dell'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio non vi sono

note. Dal momento dell'emanazione del Provvedimento di separazione vige il regime di separazione dei beni.

Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente Relazione e nel ringraziare per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento e/o necessità.

Il CTU

dott. ing. Michele TARABUSO

Sono allegati alla presente relazione i seguenti documenti:

- All.1: Visure e Planimetrie Catastali
- All.2: Rilievo Fotografico
- All.3: Rilievo metrico dello stato dei luoghi
- All.4: Ispezioni Ipotecarie